

大津湖南都市計画地区計画の決定

笠原産業用地地区計画 計画書

令和6年10月1日決定
滋賀県守山市

大津湖南都市計画地区計画の決定

都市計画笠原産業用地地区計画を次のように決定する。

種 類		市街化調整区域 大規模開発型
名 称		笠原産業用地地区計画
位 置		守山市笠原町地先、荒見町地先
区域面積		約 41.3 h a
区域の整備、開発および保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区においては、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条に基づき、産業導入地区として実施計画が定められている。</p> <p>このことから、当地区への産業導入を積極的に促進し、農業とその導入される産業との均衡ある発展を図るとともに、地区計画を策定することにより、無秩序な開発を抑制し、市民の雇用確保および地域経済の活性化に資する工場、研究所等の立地を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区は、周辺環境に影響をおよぼさないように適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を設定するとともに、建築物の用途制限を行い、産業の立地による秩序ある計画的な土地利用を行う。</p> <p>また、一級河川である法竜川の流下能力に鑑み、法竜川流域等に係る面的な土地の区画・形質の変更を行う行為については、地区計画全体の100倍流域において、ネックポイントとなる箇所までの流下能力の検証を行い、必要な調整機能を持たせなければならない。なお、施設計画における計画降雨規模は、市および県が策定する「開発に伴う雨水排水計画基準」に基づき、原則、1ha未満の開発行為は、年超過確率1/10とし、1ha以上の開発行為は1/50とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区南側に隣接する住宅地に対する緩衝緑地を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な環境の維持および増進を図るため、建築物の用途、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等について制限を行い、周辺環境との調和を図る。</p>
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>交通量調査および解析を行い、その対策について地元をはじめ近隣住民との協議を十分行うとともに、公安委員会および道路管理者と十分に協議し、周辺道路の交通への影響が少なくなるよう計画する。</p> <p>周辺の生活環境を保持するために、適切な環境保全措置を行い、その対策について地元をはじめ近隣住民との協議を十分行うとともに、守山市の生活環境を保全する条例（昭和51年条例第26号）第68条に基づく公害防止協定を締結し、大気汚染、騒音、振動、悪臭等の防止対策に取り組むこと。</p>

地区 整備 計画	地区	区分の名称	A地区		
		区分の面積	約 41.3 h a		
	地区施設の配置および規模	緑地	1号緑地（計画図に図示のとおり。ただし、道路および出入口部は除く。）		
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)工場、研究所または倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）の用途に供する建築物</p> <p>(2)建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>(3)前2号の建築物に附属するもの</p> <p>(4)その他前3号に類する建築物で笠原産業用地の土地利用に適合すると市長が認めたもの</p>		
		建築物の容積率の最高限度	200%		
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%		
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²		
			ただし、建築物の用途の制限の項第2号、第3号および第4号は、この限りでない。		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から地区計画区域の境界線および県道近江八幡守山線の道路境界線までの距離は10m以上とし、緩衝帯とする。ただし、守衛室、物置、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3m以下の建築物は除く。</p> <p>地区南側については、計画図のとおり緩衝緑地帯を設けること。</p>		
		建築物の高さの最高限度	25m		
ただし、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から地区計画区域の境界線までの距離が15mを超える建築物（当該建築物の敷地面積が4ha以上である場合に限る。）については、この限りでない。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の形態または意匠の制限	建築物は、シンプルなデザインとし、圧迫感を軽減させ、落ち着いたある景観を形成し、外壁の素材は反射光のあるものは用いないこと。建築設備や広告物は、建物と一体的なデザインとするなど統一感のある意匠とする。工場等は、守山市景観計画における工業地ゾーンの景観形成の方針に準ずるものとする。
		垣またはさくの構造の制限	(1)管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いに垣またはさくを設置する場合は、生け垣その他これに類する開放性のあるものとする。 (2)コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石積み造および煉瓦造としてはならない。ただし、宅地地盤面からの高さが0.8m以下のものについては、この限りでない。 (3)周辺地域への騒音防止・光害防止を目的とした構造物の場合は、前2号は適用しない。ただし、敷地境界からの離隔距離を確保して設置するなど、景観に最大限の配慮を行うものとする。
		建築物の敷地の緑化率の最低限度	20%
	土地の利用に関する事項		(1)流下能力の検証は、開発地が含まれる地区整備計画区域を基準として、その地区整備計画区域面積の100倍流域においてネックポイントの検証を行う。検証の結果、100倍流域の流末が一級河川の法竜川に達する場合は、ネックポイントとなる箇所での流下能力の検証を行い、達しない場合はそれぞれの開発区域の面積に応じて流下能力の検証を行い、必要な調整機能を持たせなければならない。 (2)良好な公共施設の整備を推進するため、開発時には開発区域が属する各地区整備計画区域内のすべての水路、道路等について調査し、十分な機能を確保するよう適切に対応する。 (3)騒音、振動等により周辺環境が悪化しないよう、建物の敷地境界からの距離の確保や遮音対応のため、緑地などによる緩衝措置の適切な対応を行うこと。 (4)景観上の観点から、壁面の位置の制限を受ける部分には植栽による緑地帯を設けるなど十分な緑化に努めること。 (5)特に近接して住宅が存する場合においては、予定する建築物が住宅に与える影響（騒音、振動等）について十分地域住民へ説明を行うとともに、住宅が隣接する箇所については緑地帯を拡幅する等、居住環境に配慮すること。 (6)本都市計画決定以後、建築物の敷地として供された敷地の分割については、区画の変更を伴わないものとし、2分割を限度とする。

理由書

『守山市まち・ひと・しごと創生総合戦略』においては、雇用の場・所得機会の創出、本市財政への寄与等から、「企業誘致」を最も重要な取組の1つとして、また、上位計画である『守山市第五次総合計画』においても、「工業基盤の整備」のため、「地域特性に応じた事業用地の確保」を主要施策に位置付けている。

こうした中、本市を含む県南部は、雇用の確保や交通利便性の面から、企業の関心が高い地域であるものの、昨今の社会経済情勢による企業の国内回帰に対応可能な用地がないことに加え、市内既存工場の移転・改築や事業の拡大・集約化等の需要ニーズにも応えられない状況にある。

そのため、次代を支える産業の立地誘導を図るとともに、既存市内企業の市外流出を予防し、空洞化を防ぐためにも、令和4年度において新たな産業用地適地調査検討を行った結果、主要地方道草津守山線（大津湖南幹線）および主要地方道守山栗東線（レインボーロード）に近接している等産業用地としての本市内での相対的な優位性により、当地区が選定されたところである。

また、当地区においては、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条に基づき、産業導入地区として実施計画が定められている。

このことから、当地区への産業導入を積極的に促進し、農業とその導入される産業との均衡ある発展を図るとともに、無秩序な開発を抑制し、市民の雇用確保および地域経済の活性化に資する工場、研究所等の立地を図るため、地区計画を決定するものである。